

# Zukunft Im Walgau – Materialien zum Kapitel „Wohnen Im Walgau“

## Ausgangslage

### Steigender Flächenbedarf für den Siedlungsbereich:

#### Problem 1: begrenzte Talflächen

Vorarlberg hat eine Fläche von ca. 260.000 ha, davon sind ca. 11% ebene Talfläche (=Rheintal und Walgau). Für den Hochwasserschutz werden etwa 2% der Landesfläche benötigt, wobei die Retentionsflächen ebenfalls im Tal liegen. Es bleiben 9% der Landesfläche für andere Nutzungen (Landwirtschaft, Siedlung und Gewerbe, Verkehr, Natur (Flüsse, Auwälder, Feuchtwiesen...)) (Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Raumplanung, Präsentation von DI Lorenz Schmidt 2011)

#### Problem 2: steigender Flächenbedarf

1951 lebten noch 3,9 Personen in einem Haushalt, heute nur noch ca. 2,4 Personen. Zusammen mit der steigenden Bevölkerung bedeutet dies eine Verdreifachung der Haushalte 1951 – 2011.

1971 betrug der Platzbedarf 23 qm pro Kopf in VlbG, heute sind es schon > 40 qm – das ist eine Verdoppelung in 40 Jahren.

„Von 1951 bis 1991 hat der Bestand an Gebäuden um 129%, an Wohnungen um 134% zugenommen, während die Landesbevölkerung „nur“ um 72% gewachsen ist. Gleichzeitig hat sich aber die Ausdehnung der Siedlungsgebiete insgesamt annähernd verdreifacht.“

(Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung: Siedlungsentwicklung in Vorarlberg, [www.vorarlberg.at/pdf/c15.pdf](http://www.vorarlberg.at/pdf/c15.pdf), S. 61)

#### Problem 3: ungenutzte Flächenreserven

In der ‚Frühzeit‘ der Vorarlberger Raumplanung wurde versucht, die Flächenwidmung für einen langen Zeitraum festzulegen. Im Zuge dessen wurden die Siedlungsräume als Baufläche gewidmet und die Landwirtschaft in den Tallagen durch die ‚Landesgrünzone‘ zu schützen versucht. Das hat aber nicht funktioniert, denn die gewidmeten Bauflächen in privater Hand werden als Kapitalanlage oder für die Enkel aufgehoben; sie sind nicht am Markt. Deswegen gibt es einen enormen Druck, in der Landesgrünzone neue Bauflächen für Bauwillige auszuweisen.

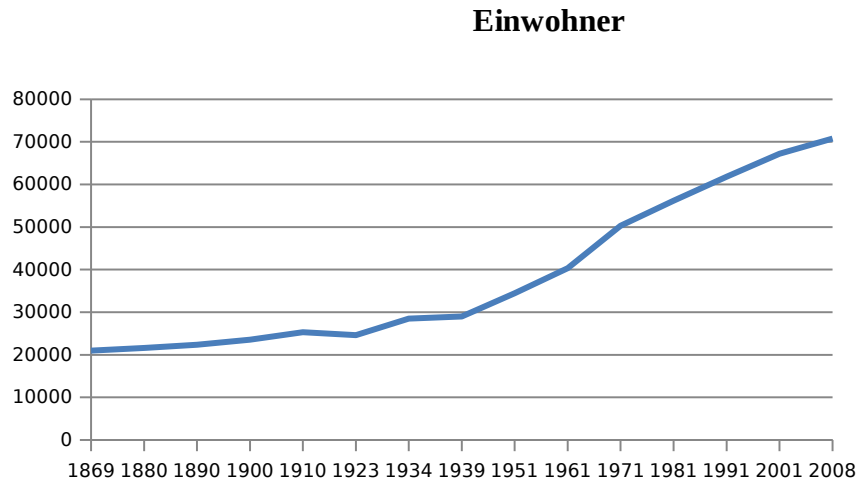
### Entwicklung im Walgau 1960 bis heute

- \_ Bevölkerung x 1,7
- \_ Gebäude x 2,5
- \_ Wohnfläche x 3
- \_ Baufläche x 8

Quelle: Sibylla Zech: Umgang mit Flächen - Nachhaltige Entwicklung von Siedlungen, Präsentation am Fachtag 'Wohnen, Ludesch, 7.6.2013.

## Längerfristige Einwohnerentwicklung

Betrachtet man eine langfristige Zeitreihe, so stellt man eine kontinuierliche Einwohnerzunahme seit > 150 Jahren fest, die seit ungefähr 60 Jahren deutlich an Fahrt aufnahm:



## Vorhandene Karten zur Illustration:

Karte ‚Fläche nach Nutzungsarten‘

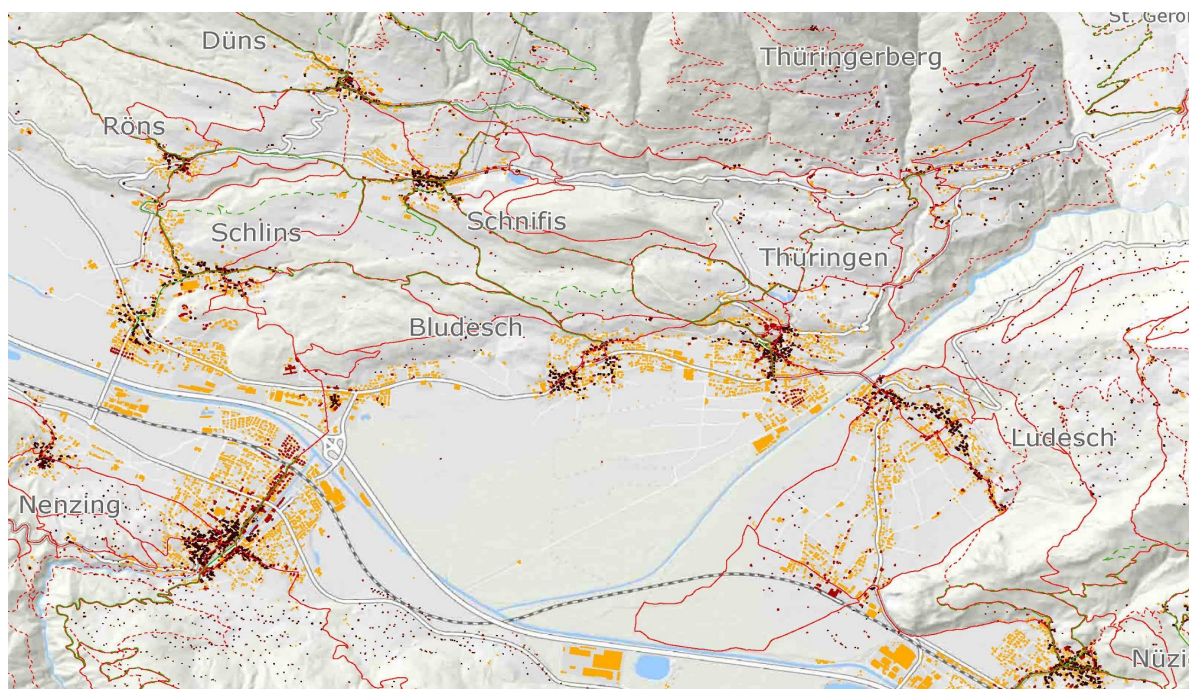
Karte ‚Flächenwidmungen‘

Karte ‚Bauflächenreserven‘

Karte ‚Bevölkerungsdichte im Siedlungsgebiet‘

Karte ‚Gefahrenzonen‘

**Bsp. Karte ‚Siedlungsentwicklung 1857 – 2008‘**

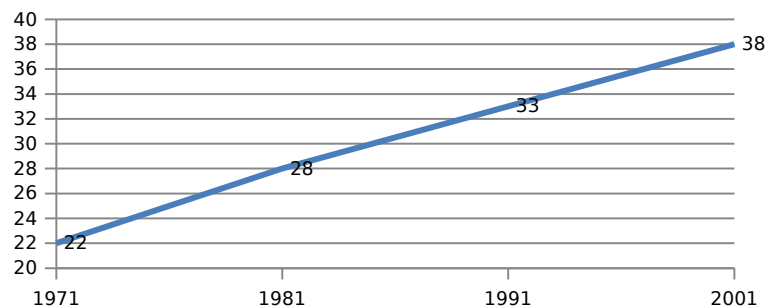


Legende: gelb: Siedlungsflächen 2008; rot: Siedlungsflächen 1950; braun: Siedlungsflächen 1857

## Wohnfläche

Eine ebenfalls kontinuierlich zunehmende Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung erhöht den Flächenbedarf im Siedlungsbau – einheitlicher Trend in ganz Österreich und anderen Ländern

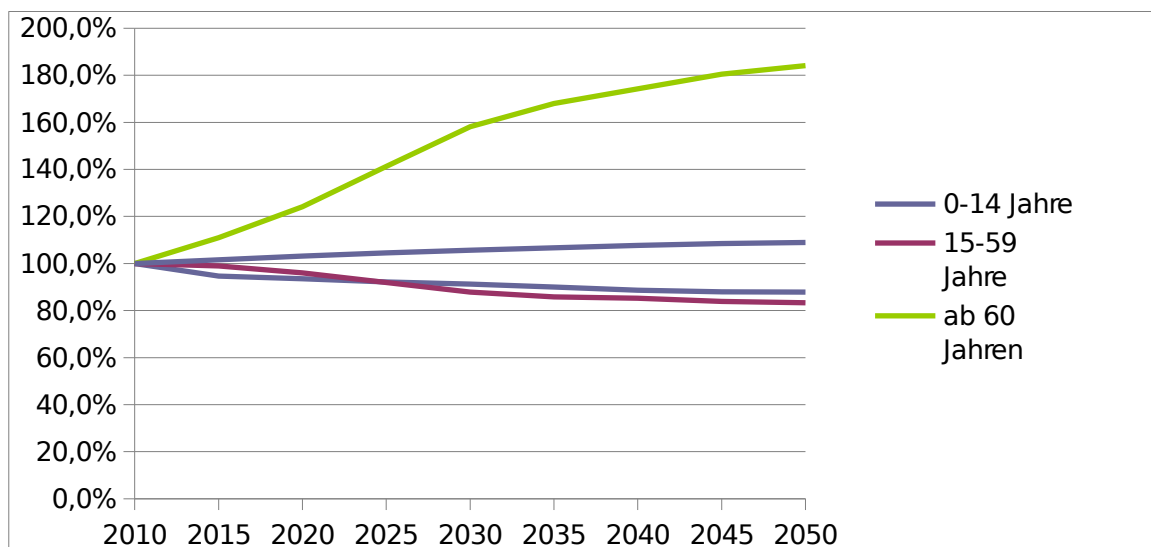
Österreich: Wohnfläche pro Kopf (m<sup>2</sup>)



[http://www.oesw.at/uploads/media/Impulsreferat\\_WWT\\_Pech.pdf](http://www.oesw.at/uploads/media/Impulsreferat_WWT_Pech.pdf) (Quelle: Statistik Austria)

## Demographische Entwicklung im Walgau

Die demographische Entwicklung zeigt eine leichte Zunahme der Gesamtbevölkerung, was wiederum den Druck auf die Wohn- und Siedlungsfläche erhöht. Gleichzeitig gibt es eine deutliche Verschiebung zwischen den Altersgruppen mit ihren jeweils spezifischen Anforderungen an Wohnraum und Wohnort-naher Infrastruktur.



Quelle: Bevölkerungsprognose Vorarlberg 2050

## Leerstand

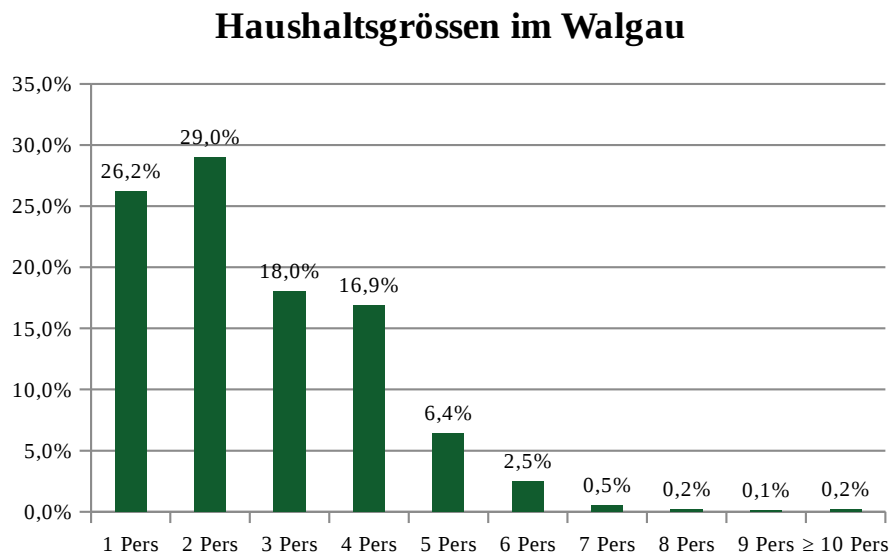
In den leerstehenden bzw. mindergenutzten Häusern steckt ebenfalls einiges Potential:

Bludesch:	45	0	Nenzing:	191	46
Bürs:	4	4	Nüziders:	204	0
Düns:	18	3	Röns:	4	2
Dünserberg:	0	0	Satteins:	47	8
Frastanz:	161	34	Schlins:	57	8
Göfis:	206	0	Schnifis:	41	10
Ludesch:	62	22	Thüringen:	63	17
<b>Gesamt</b>			<b>1.103</b>	<b>154</b>	

Umfrage im Jahr 2011: 1.103 Rückmeldungen in 19 Gemeinden, (davon wurden 154 Gebäude als „Leermeldung“ angegeben, das entspricht 14% der Rückmeldungen). Multipliziert man die Anzahl leerstehender oder mindergenutzter Wohnungen mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße im Walgau von 2,23 Personen, so würde man aktuell zusätzlichen Wohnraum für 343 Personen und mittelfristig sogar für etwa 2.800 Einwohner erhalten.

## Haushaltsgrößen im Walgau

Im Gegensatz zu dem in der Region vorherrschenden traditionellen 'Einfamilienhaus-Denken' als angestrebter Wohnform stehen die Tatsächlichen Haushaltsgrößen: Weit über die Hälfte aller Haushalte sind heute Ein- und Zwei-Personen- Haushalte, nur in Düns, Göfis und Röns liegt ihr Anteil knapp unter 50%.



## Auswirkungen kleinerer Haushalte

Kleine Wohnungsgrößen haben eine Reihe von Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung. Sie wirken auf:

- Siedlungsflächenverbrauch
- PKW-Dichte

- Spezifische Dienstleistungen für Kleinhaushalte: Gastronomie, haushaltsnahe DL, kulturelle Angebote und Treffpunkte, E-Commerce
- Spezifische Konsumangebote für Kleinhaushalte - Ernährung: (Halb-) Fertigprodukte
- Seniorenhaushalte sind klein: Bestimmte Formen des Zusammenlebens werden schwierig: häusliche Pflege
- Weniger ortsgebunden, stärkere Fluktuation
- Höherer Energieaufwand pro Kopf

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011): Weißbuch Innenstadt, <http://www.bmvs.de/cae/servlet/contentblob/67708/publicationFile/39294/weissbuch-innenstadt.pdf>

Regionalverband Südlicher Oberrhein (2011): Regionalplanung für den Ländlichen Raum. Neue Wege zur Grundversorgung in Ländlichen Räumen, <http://www.region-suedlicher-oberrhein.de/de/veroeffentlichungen/pdf-Verzeichnis/Publ-ACCESS.pdf>

## **Öffentliche Veranstaltung Zukunft Im Walgau: Diskussion um 'leistbares Wohnen' im Walgau**

- Leistbares Wohnen – was ist das überhaupt?

Abhängig vom regelmäßigen Einkommen, aber die Menschen sind heute mit einer viel größeren Unsicherheit konfrontiert (habe ich in 5 Jahren meinen Job noch, hält die Ehe...?). Gemeinnütziger Wohnbau ist derzeit noch leistbar, aber die Preisentwicklung beim Bauen darf nicht so weitergehen.

- Welches Bild haben wir vor Augen, wenn wir von ‚leistbarem Wohnen‘ sprechen?

Wird das Bild vom ‚leistbaren Wohnen‘ von den Baukosten des Einfamilienhauses geprägt oder von den Preisen einer Mietwohnung?

- Wodurch wird leistbares Wohnen verteuert und Investieren unattraktiv?

Die Baukosten steigen derzeit stärker als die Lebenshaltungskosten. Kostentreiber sind steigende Ansprüche der Konsumenten, steigende Standards und gesetzliche Vorgaben, steigende Kosten für Bauland und steigende Baukosten (Löhne, Rohstoffe) sowie ein überhitzter Markt (Bauland / Immobilien als sichere Wertanlage).

- Normen und Standards als Kostentreiber

Die Standards werden immer höher und treiben den Preis. Dies führt zu absurden Auswüchsen. Sie sind auch das Ergebnis einer erfolgreichen Lobbyarbeit der Branchen, die daran verdienen. Das Grundproblem ist die fehlende Eigenverantwortung – die detaillierten Vorschriften in allen Bereichen sind so gehalten, dass niemand mehr selbst nachdenken und verantwortlich handeln muss – stattdessen zieht man vor Gericht, wenn ein Problem auftaucht. Wir brauchen politische Interventionen zugunsten des gesunden Menschenverstands. Hier sollten die Gemeinden der Region an einem Strang ziehen und ihre Stimme erheben.

- Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus

Im EFH sind die meisten Vorarlberger aufgewachsen, in dieser Wohnform wurden sie sozialisiert. Andere Formen des Wohnens (Baugemeinschaften, Mietervereine usw.) sind nicht erlebt und daher wenig bewusst. Es braucht – als Ergänzung zum klassischen EFH – mehr durchmischte, integrative Wohnformen und –modelle. Das ist noch nicht in den Köpfen, weder bei den Entscheidungsträgern, noch bei den Bürgern. Hier können Gemeinden und Regionen aktiv werden (Vorträge, Exkursionen zu guten Beispielen etc.).

Wenn wir den gemeinnützigen Wohnungsbau erhalten wollen, muss sich die Gemeinde dazu bekennen und gemeinsam mit den Bauträgern sinnvoll projektieren. Die Gemeinden sollten die Baugrundlagen kritisch reflektieren und die Baudichte eher nach oben als nach unten setzen. Das ist eine Voraussetzung für ein differenzierteres Wohnungsangebot.

- Was könnten Gemeinden / Regionen sonst noch tun?

Vorschlag: Es sollte in den Gemeinden eine Bedarfserhebung zum (gemeinnützigen) Mietwohnungsbau geben, die in den verschiedenen Gemeinden nach einer einheitlichen Methodik durchgeführt wird, damit die Ergebnisse vergleichbar sind.

Vorschlag: Die Gemeinden sollten in ein aktives (Bau-)Flächenmanagement einsteigen, um die Preisentwicklung stärker zu kontrollieren. Im Vergleich zu anderen Bundesländern (z.B. Tirol) ist das bodenpolitische Engagement hierzulande noch viel zu wenig Thema.

Vorschlag: Die Gemeinden sollten mehr Mut aufbringen und ihre Handlungsspielräume besser nutzen (z.B. bei der Stellplatzverordnung).

## Verdichtetes Bauen

	Anzahl Gebäude	Gebäude >2 Whg	Anzahl Wohnungen	Gebäude >2 Whg in % aller Whg
Bludesch	532	85	1009	16,0%
Bürs	804	120	1452	14,9%
Düns	148	2	167	1,4%
Dünserberg	77	0	92	0%
Frastanz	1681	175	2908	10,4%
Göfis	976	56	1315	5,7%
Ludesch	881	91	1440	10,3%
Nenzing	1801	145	2604	8,1%
Nüziders	1385	169	2342	12,2%
Röns	106	1	127	0,9%
Satteins	781	46	1107	5,9%
Schlins	642	59	971	9,2%
Schnifis	292	2	299	0,7%
Thüringen	651	57	978	8,8%
<b>Gesamt</b>	10757	1008	16811	

Quelle: Registerzählung vom 31.10.2011 Gebäude und Wohnungen

## Der Preis des Wohnens für die Gemeinden

Je nach Art der Bebauung variieren auch die Kosten, die einer Gemeinde entstehen:

Infrastrukturkosten (definiert als Investitions- und lfd. Betriebskosten bei Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Verkehrserschliessung und Stromversorgung) in Abhängigkeit zur Siedlungsdichte (Die Werte schwanken, wenn man verschiedene Ortstypen vergleicht):

Siedlungstyp	Ausnutzungsziffer (Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche)	Kosten pro Einwohner und Jahr	Schwankungs- breite (je nach Ortstyp)
Freistehendes Einfamilienhaus	0,34	1.380,- €	1.356-1.440,- €
Reiheneinfamilienhaus	0,53	935,- €	912-977,- €
Dreigeschossiger Wohnblock	1,00	845,- €	820-898,- €
Hochhaus / Wohnbau mit mehr als 3 Geschossen	3,50	568,- €	528-660,- €

Quelle: ECOPLAN (2000): Siedlungsentwicklung und INFRASTRUKTURKOSTEN: Schlussbericht im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung, des Staatssekretariats für Wirtschaft und des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern. Bern (Umrechnung in € nach Tageskurs 31.12.2000, [www.oanda.com](http://www.oanda.com)).

Nicht eingerechnet sind die Infrastrukturkosten im weiteren Sinn (öffentliche Sicherheit, Gesundheits- und Bildungswesen, Soziales, Freizeit...), Umweltkosten (Verlust Landschaft und Ökologie, Bodenversiegelung usw.) sowie Verkehrskosten (Luft- und Lärmemissionen, Stau, Unfälle).

zit. n. Gmünder Markus (2010) Raumplanung zwischen Regulierung und Markt. Eine ökonomische Analyse anreizorientierter Instrumente in der Raumplanung. Dissertation am Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrum der Universität Basel. Zürich/Chur: Ruegger Verlag, S. 29f.

Erste Reaktionen aus dem regionalen Bauhandwerk sind bereits zu sehen:

### **Sutter Holzbau - Freiraumhaus**

Holzbau Sutter in Ludesch produziert Module, die per LKW transportierbar sind – kleinste Einheit: 2 Module (1 Wohn-, 1 Technikmodul):

Freiraum-Haus Typ 1 >> ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Modul 1: Küche/Bad/Technik , Modul 2: Eingang/Abstellraum/Wohnen , Modul 5: Schlafzimmer/Wohnen )

Außenfassade: Max Exterior oder Holzschalung; Fenster: Holz/Alu, inklusive Beschattung; Innentüren: Holz; Wandverkleidung innen: Weißtannenschalung, Parador und Max Exterior Platten; Bodenaufbau: Parkett, Trockenestrich und Dämmung; Decken/Dach: Massivholzplatten, Parador und Birkenplatten; Elektroinstallation: Komplette Elektroinstallationen mit Schalter und Dosen (ohne Lampen); Sanitär-Einrichtung: WC, Waschbecken, Dusche; Heizung: Fußbodenheizung mit Wärmeverteiler.

### **Studierendenwettbewerb „d'sidlig Nenzing“**

Auch der Architekturwettbewerb für die Bebauung des Sportplatzes Nenzing arbeitet mit neuen Wohnformen.



# Trendrecherche und Zukunftsvisionen

## Raumbedarf in Österreich

+ 25.000 bis + 75.000 Wohnungen / Jahr (Vergleich 2005: 50.000 Wohnungen/Jahr); Bedarf besonders stark in Agglomerationen und Zentralräumen sowie deren Einzugsbereich: 10 - 30 km je nach Mobilitätskosten.

Besondere Risiken: Zunahme der räumlichen Disparitäten zwischen starken und schwachen Standorten , suboptimale Standortentwicklung mit hohen externen Kosten , Zersiedelung, KFZ-orientierte Siedlungsstrukturen, hohe Infrastrukturkosten, ethnisch-religiöse und soziale Segregation (No Go Areas, Gated Communities ) durch Zuwanderung und deregulierte Boden- und Immobilienmärkte.

Quelle: ÖROK (2009): Szenarien der Raumentwicklung Österreichs 2030)

## Flächenverbrauch

Analyse	Ereignisse, wahrgenommene Trends	Mögliche Reaktionen / Szenarien
Zunehmender Flächenverbrauch (steigende Einwohnerzahl und Wohnfläche / Kopf), begrenzte Siedlungsfläche im Tal	Bestehende Einfamilienhausstruktur wird zunehmend durch Wohnblocks ergänzt, wo sie sich nicht vermeiden lassen.	Neue Wohnformen werden gefördert: Kubaturen zwischen EFH und Blockbebauung Trend zu Umbau bzw. Abriss und Neubau des bestehenden Baubestands Baunutzungszahl erhöhen dabei zwischen dörflichem Kern und umliegenden Quartieren unterscheiden
	Druck auf Siedlungsgrenzen nimmt zu.	Siedlungsgrenzen sind festgelegt (REK), organisierte Verdichtung im Siedlungsbereich durch FWP, Bpl., aktive Bodenpolitik (Gemeinde kauft und verkauft Flächen) Hangbebauung wird zugelassen / forciert um hochwertige Bauplätze zu schaffen Raumplanung von der Gemeinde weg auf die Region delegieren (das sollen die Gemeinden gemeinsam steuern und ihre Kräfte bündeln Betriebswohnungen werden erleichtert, wenn eine Wohnbebauung im Betriebsgebiet möglich ist
	steigende Grundstückspreise erhöhen die Bau- und Wohnkosten.	Geringere Wohnkosten durch verdichtete Wohnformen, Neue Bauformen und -materialien Hochhäuser als Thema (vor dem Ludescher Steinbruch würden sie zum Beispiel nicht stören)



	Spekulation mit Bauland als Wertanlage nimmt zu.	Vertragsraumordnung verhindert Neuwidmungen zu spekulativen Zwecken, einheitliche Vertragsraumordnung für den ganzen Walgau
--	--	---

(Brainstorming der Wirtschaft Im Walgau im Juni 2015 sowie weitere Quellen)

### Wohnen nur für Mitglieder

Die soziale Ungleichheit steigt – wer kann, der kauft sich Lebensqualität und Sicherheit (vgl. Gentrifizierung). Heute schon sichtbar, wenn sich Anwohner gegen Kindergärten, Hospize und Asylantenheime in ihrem Wohngebiet zur Wehr setzen.

Sogenannte ‚Gated Communities‘ gibt es von einzelnen bewachten Appartementblöcken bis hin zu großflächigen Siedlungen mit über 100.000 Einwohnern mit eigener Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Gemeinschaftseinrichtungen, eigenen Schulen und Krankenhäusern. Eine Erhebung im Jahr 2000 ergab, dass es in den USA mittlerweile knapp über 20.000 Gated Communitys für insgesamt mehr als neun Millionen Einwohner gibt. Daraus ergibt sich, dass 3,2% der Gesamtbevölkerung der USA in Gated Communitys leben (Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Gated\\_Community](http://de.wikipedia.org/wiki/Gated_Community)).



<http://www.buyingsarasota.com/communities/gated-community-living>

Die Kehrseite von 'Gated Communities' für die wohlhabende Bevölkerung sind räumlich getrennte Siedlungsstrukturen für sozial schwache Bürger und Migranten – eine andere Form der räumlichen Segregation.

Analyse	Ereignisse, wahrgenommene Trends	Mögliche Reaktionen / Szenarien
Demographischer Wandel beeinflusst den Wohnungsmarkt (mehr, älter, bunter...)	Druck auf Gemeinden durch finanzstarke Bauträger wächst (Nachfrage nach Wohnungen für Singles und Kleinfamilien)	Neue Wohnformen (s.o.) Selbstbaugemeinschaften Attraktiveres Mietrecht für Vermieter sorgt für mehr vermietbaren Wohnraum Forderungen an das Land: Wohnbauförderung anpassen

	Wohnmöglichkeiten für Zuzügler benötigt (Flüchtlinge, Arbeitskräfte auf Zeit, etc.)	Aktiv durchmischte Quartiere Hotel-artige Wohnlösungen Standardisierte Siedlungen in Randlage, 'Ghettoisierung', ethnisch-religiöse und soziale Segregation, gated communities sowohl für das untere als auch das obere Einkommensspektrum Wohnungsvergabe anders regeln
	mehr alte Menschen, „unternutzte“ Häuser und Leerstand nehmen zu, parallel steigt die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen.	Variable Grundrisse entwickeln Neue soziale Wohnformen erproben Neue Konzepte für 'aktive Alte' Auswirkungen des Strukturwandels in den Familien auf Wohnkonzepte Investitionen in das Human- und Sozialkapital (Förderung / Beratung und Organisation der Selbsthilfe) Selbstbestimmtes Wohnen per Touchscreen
	Wohnungen für junge Leute (Startwohnungen, 'Rückkehrer')	Mikroappartements Gemeinden kaufen Bausubstanz, stellen Startwohnungen zur Verfügung, gemeinsam Grund kaufen Auf's Nötigste reduzierte Wohnformen, Wohn-Hotels
	Zunehmender Umbau bzw. Abriss und Neubau von altem Wohnbestand	Leerstandsmanagement Abriss von nicht mehr genutztem Wohnraum, Möglichkeit zur Verdichtung, Rückgewinnung von Rohstoffen.
	Höherer Bedarf an wohnungsnahen Infrastrukturen (Parkraum, etc.)	KFZ-orientierte Siedlungsstrukturen nehmen zu
	Bedarf an Infrastruktur in den Ortszentren zur Vermeidung von 'Schlafdörfern'	Erhalt der Ortszentrums- relevanten Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie sozialer Angebote. Die Funktion von Ortszentren verschiebt sich zu den Einkaufsparks in Randlage (Kultur / Events, durchgehende Öffnungszeiten, Treffpunkte...) - und vom öffentlichen Raum zur reglementierten 'Einkaufsmeile'.

(Brainstorming der Wirtschaft Im Walgau im Juni 2015 sowie weitere Quellen)

## **Wohnen im Grandhotel**

„ (...) Schließlich entdeckten wir, dass wir gar nicht mehr wohnen mussten. Der ganze Ärger um die Wohnungssuche, das Putzen, das Umziehen, das Möbelkaufen war gar nicht nötig. Heute wohnen wir überall und nirgends. Kein Mensch hat mehr Möbel. Warum Möbel herumschieben, wenn doch überall schon welche stehen? Die Stadt, die Schweiz, die Welt sind endlich bewohnbar.

Klar müssen wir irgendwo schlafen, aber das kann man ganz gut in einem Hotel. Im Jahr 2014 fanden wir es heraus: Der Mensch ist dazu gemacht, in einem Grandhotel zu leben. Grandhotels sind die modernen Nomadenzelte, Basislager oder Unterstände. Endlich sind wir angekommen. Wir sind alle Gäste auf diesem Planeten, die für durchschnittlich 80 Jahre pauschal gebucht haben.

Die Zimmer können von allen benutzt werden - und nur, wenn wirklich gebraucht. Es lohnt sich endlich, solide Möbel anzuschaffen. Gekocht wird in vernünftigen, größeren Mengen, also hocheffizient in der Hotelküche, die Lagerhaltung ist dank großer Mengen und professioneller Einrichtung abfallfrei. (...)

In den Salons, Fumoirs, Bibliotheken, Billardzimmern, Ball- und Esssälen im Erdgeschoss wird getanzt, geraucht, gelesen, gespielt, getratscht und geschrieben, ohne dass jemand ein Möbel, ein Buch, einen Teller kaufen müsste. Es gibt sogar betreute Kinderspielräume - etwas abgelegen -, so dass auch Eltern bei all dem mitmachen können.

Diese gemeinsam nutzbaren Räume sind ökologisch sehr effektiv, pro Person fallen nicht mehr als zwei Quadratmeter an (das macht 1.000 Quadratmeter bei 500 Gästen). Dazu kommen noch 20 für das Zimmer, macht 22 Quadratmeter. Früher waren es gegen 50. Diese Räume mussten beheizt werden. Sie mussten gebaut und unterhalten werden. Das führte dazu, dass Wohnen ein Viertel unserer Umweltbelastung ausmachte. Ein Wahnsinn!

Dabei bringt Wohnen nur Kummer und Sorgen. Wohnungen fixieren uns an einem Ort, lähmen unsere Bewegungsfreiheit, generieren viel Arbeit. Umziehen ist ein Krampf. Zieht jemand um von einem Grandhotel in ein anderes, braucht er nur eine kleine Tasche zu packen. Sie braucht nicht einmal Kleider mitzunehmen, denn jedes Grandhotel hat eine Ausleihgarderobe, Bettwäsche ist schon da, Schirme gibt's auch. (...) „

Hans Widmer (P.M.): Grandhotels sind die Lösung. In Taz – die Tageszeitung / Taz am Wochenende, 27./28 Sept. 2014, S. 12)

## **Micro- Appartements**

Es gibt immer mehr 1-2 Personen- Haushalte und Bauflächen sind knapp und teuer – für kleine Einheiten reichen auch 250 m<sup>2</sup>, notfalls auch auf Pachtland, wenn sie transportierbar sind.



[http://www.lemoniteur.fr/media/IMAGE/2014/02/04/IMAGE\\_20140204\\_23616329.jpg](http://www.lemoniteur.fr/media/IMAGE/2014/02/04/IMAGE_20140204_23616329.jpg)

<http://cdn.homedit.com/wp-content/uploads/2012/02/two-storey-container-house.jpg>

Ein Wettbewerb für einfachste Behausungen mitten im Münchner Stadtgebiet zeigt außergewöhnliche Lösungen, Das Projekt wurde ausgelöst durch die massiv gestiegenen Mietpreise in München:



<http://raumlabor.net/shabbyshabby-apartments/>

### ***Sternfahrt für ein neues Haus.***

*Sigi bekommt seinen Luxus, er bekommt Wohnraum aus sieben Gemeinden. In sehr kurzer Zeit wusste Sigi, was sein Haus alles ‚können‘ sollte. Und dann kam noch ein Such-Vorgang über das KA-Net und dann folgendes Bauwerk ins Rollen:*

- 1) Die Küche kommt von Selma aus Schnifis, die zu ihren Enkelkindern zieht.
  - 2) Das Bad mit dem WC kommt aus Nenzing, weil Theodor zu seiner Alma wechselt.
  - 3) Das Wohnzimmer zum Cellospielen reist aus Dünserberg an, weil Theodora gestorben ist.
  - 4) Von der nordwestlichen Zone aus Satteins rollt das Schlafzimmer heran, denn der Sohn der Familie Rudolf ist zum Studium nach Vancouver ausgewandert.
  - 5) Das Bügelzimmer mit der Wand für die vielen Bücher und dem Weinschrank bekommt S. gratis von einer Familie in Frastanz, weil die Großmutter Beate nun von ihrem Sohn im Alltag unterstützt wird.
  - 6) Das Besucherzimmer wird aus Thüringen herangeführt, da es für ein junges Ehepaar, Eva und Heinrich, zu klein war.
- Mit wenigen Handgriffen werden die sechs Container auf das Fundament gestellt und schon nach 45 Minuten fließt das Wasser in der Küche. Sigi genießt auf seiner Terrasse die Schale Tee aus Kreta, während die Abendsonne sich langsam hinter der Gamp versteckt.
- (Vision aus dem öffentlichen Workshop Okt 2014)

Analyse	Ereignisse, wahrgenommene Trends	Mögliche Reaktionen / Szenarien
Zunehmende Unsicherheit über zukünftige Wohnverhältnisse	Immobilien als sichere Wertanlage	Innovative Investorenmodelle entwickeln
	Wachsende Unsicherheit bzgl. zukünftiger Situation (Familie, Einkommen...)	Mischung verschiedener Wohnformen (Miete, Eigentum...) evtl. sogar im selben Gebäude In der Schweiz wird der Hausbau über 2-3 Generationen finanziert, bei uns finanziert das eine Generation (Möglichkeiten der Kreditvergabe anpassen)
	Baukosten steigen stärker als Lebenshaltungskosten durch steigende Standards, Kosten für Bauland, Baukosten (Löhne, Rohstoffe) sowie einen überhitzten Markt	Der vorherrschende Trend zum Einfamilienhaus regelt sich über den Preis. Zunehmend Baugemeinschaften, Wohngenossenschaften, Vereine etc. Baurecht auf Grundstücken ermöglichen, verschiedene Baurechtsmodelle

(Brainstorming der Wirtschaft Im Walgau im Juni 2015 sowie weitere Quellen)

## Wohngemeinschaft auf Zeit

„Schon heute wird in vielen Single-Haushalten nur mehr selten die Küche benützt. Dafür wird unterwegs der Coffee to go getrunken, und gegessen wird ebenfalls zumeist außerhalb der vier Wände. Soll für Freunde einmal gekocht werden, so kann mancherorts schon eine (Gemeinschafts-) Küche mit allen Raffinessen gemietet werden.“



«Kollaborative Räume folgen nicht dem Gedanken der Wohngemeinschaft (WG), sondern passen sich vielmehr an die jeweilige Lebenssituation an. Der private Bereich lässt sich im Idealfall ausweiten oder verkleinern. Mit dem „Modulbaukasten Wohnen“ kann dann nach Wunsch und Bedürfnis der Wohnraum situativ neu zusammengestellt und umgestaltet werden. Wohnen ist kein endgültiger Zustand mit fixer Ausstattung, sondern ein sich stetig wandelnder Prozess.»

Wolf Helmut (2013) Und gegen die Vereinzelung hilft dann Co-Working und Community Cooking.



<http://familymealsproject.com/>

*Wie Studien zeigen ist das Wohnen in den Bäumen/Wäldern nicht nur schöner sondern auch gesünder. Baumhaus-Siedlungen boomen, das Wohnen in Baumsiedlungen wird immer beliebter. In der Gemeinde Nenzing werden aktuell 200 neue Baumhäuser bezogen. Altersbedingte Krankheiten nehmen rapide ab.*

*(Vision aus dem öffentlichen Workshop Okt 2015)*

*Weitere Stichworte aus den Zukunftswerkshops:*

- *Wohnen, Sicherheit, Qualität, Gemeinschaftsräume, flexibles Wohnen*
- *Wohngemeinschaften für ältere Menschen*
- *Landflucht, sehr wenig Dörfer, nur noch Städte*
- *Wohngemeinschaften waren früher immer klar, da der Wohnraum für mehrere Familien aufgefüllt wurde*

### **Haus aus dem Drucker**

Leistbares Wohnen ist nicht nur eine Frage der Grundstücksgrößen und -preise, sondern auch der Baumaterialien und Bauweisen. In Amsterdamer Stadtteil Noord entsteht ein 4-stöckiges Haus mit 13 Zimmern und klassischer Grachtenarchitektur aus Teilen, die direkt mit einem 3 D-Drucker gefertigt wurden. Der Rohstoff ist ein Kunststoff, der zu 80% aus Pflanzenöl gewonnen wird (<http://3dprintcanalhouse.com/>) .

Ein Unternehmen in Shanghai hat sogar innerhalb eines Tages zehn kleine Häuser ausgedruckt. Als Druckmaterial dient flüssiger Beton, die Wandteile wurde in der Art von Hohlraumbausteinen gefertigt. (<http://www.spiegel.de/wissenschaft/technik/china-haus-mit-3-d-drucker-hergestellt-a-963249.html>)

Im Center for Rapid Automated Fabrication Technologies(CRAFT) an der University of Southern California forscht ebenfalls an einem 3D-Drucker für Häuser. Als Material kommen Mörtel, Beton, Lehm, Plastik oder Holzfasern mit Epoxidharz in Frage. Anwendungsbereiche werden vor allem in ärmeren Ländern bei der Verbesserung von Slums und in der Katastrophenhilfe gesehen.

(<http://www.3ders.org/articles/20120119-Contour-Crafting-could-3D-print-a-house-in-24-hours.html>)



<http://static.neuerdings.com/1394921068/3d-druck-kanalhaus-03.jpg>

## Wohnen in Zeiten des Klimawandels

„Der Urbanisierungsschub muss (...) bei hoher Geschwindigkeit in eine klimaverträgliche Stadtentwicklung umgelenkt werden – und das in einer Situation, in der es weltweit keine einzige bereits funktionstüchtige klimaverträgliche Modellstadt gibt, von der gelernt werden könnte. Auch der Umbau bestehender Stadtstrukturen ist von hoher Bedeutung, benötigt viel Zeit und muss daher entschlossen angegangen werden.“

WBGU (2012): Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Zusammenfassung für Entscheidungsträger. Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen, Berlin, S. 4.

Zu den Trends, die als gesichert gelten (vgl. Sachstandsbericht Klimawandel Österreich 2014) gehören eine Zunahme der Extremwetterereignisse (insb. Starkregen), eine unregelmäßigere Verteilung der Niederschläge mit mehr Hitzestress und Trockenheit im Sommer sowie feuchtere, wärmere Winter. Das Heizen wird billiger, aber vor allem die Kühlung der Häuser in den Sommermonaten könnte zum Thema werden (insb. Für Walgau Sonnenseite) – vgl. Broschüre 'sommertauglich bauen' Oberösterreich: 10 Punkte für 'sommertaugliches Bauen ':

In der Planung:

- Orientierung des Baukörpers
- optimaler Wärmedämmung
- Fensterflächen angemessen dimensionieren
- ausreichende Speichermasse durch Bauteile und/oder Einrichtung
- außenliegender (beweglicher) Sonnenschutz
- richtige Raumanordnung



Im Betrieb :

- effiziente Beleuchtung (Energiesparlampen)
- stromsparende Geräte (weniger Abwärme)
- Sonnenschutz verwenden
- Nachtlüftung
- „Lüften wie im Winter“
- „klimaaktive“ Pflanzen innen und Schattenpflanzen außen

Eine bessere Förderung der Regenwassernutzung dient nicht nur dem Regenrückhalt bei Starkregen, sondern auch der Überbrückung in Haus und Garten an heißen Tagen. In Gemeinden gewinnen öffentliche Grünflächen, Kaltluftkorridore und punktuelle Maßnahmen wie Trinkwasserbrunnen und Verweilbänke in gutem Mikroklima an Bedeutung. Potenziell rutschungsgefährdete Hänge müssen bei Widmungsfragen noch genauer beachtet werden. Auch der Grad der Versiegelung und die Wasserabflussmöglichkeiten im bebauten Gebiet sind ein Thema, es besteht die Gefahr einer Überlastung gebäude- und siedlungsbezogener Regenentwässerungs- und Abwasserentsorgungssysteme. Im Bezug auf die Zunahme der (kleinräumigen) Starkregen und anderer Extremwetter empfiehlt die Anpassungsstrategie Österreichs an den Klimawandel als gutes Beispiel die digitale Naturgefahren-Landkarte HORA (<http://www.hora.gv.at/>) und die Datenbank 'hagelresistente Bauprodukte'. Durch zunehmende Temperaturschwankungen und ausgeprägte Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu Schäden an der Bausubstanz kommen. Auch eine höhere Gefährdung von Gebäuden durch verstärkt eintretende Nassschneefälle muss einkalkuliert werden.

Klimawandel beeinflusst Wohnungsbau	Sicherheitsabstände zu Gefahrenzonen (Rutschungen, Waldränder, Hochwasser) strikt einhalten, evtl. erweitern	Rückbau aus 'roten Zonen'
	Klima-angepasstes Bauen: Energiesparendes Sanieren Baumaterialien und Energieverbrauch (Sommerhitze) angepasste Baumaterialien (Hagelschäden, etc.)	Wohnmobile

*(Brainstorming der Wirtschaft Im Walgau im Juni 2015 sowie weitere Quellen)*

## **“Wohin geht die Entwicklung im Walgau?”**

Hypothesen aus der ZIW-Diskussion 'Wohnen' im Juni 2013:

- Demographische Trends (Single- Haushalte, Alterung) und Baubestand (Einfamilienhäuser) klaffen immer weiter auseinander – Trend zu Umbau bzw. Abriss / Neubau?
- Die Verantwortung für die steigende Zahl von Senioren ist in den Gemeinden spürbar – mit den neuen Richtlinien zur Landesförderungen bekommen die Bauträger etwas mehr Kontinuität.
- Die ungebrochene Nachfrage nach dem eigenen EFH wird sich irgendwann über den Preis regeln, es ist nicht mehr für alle erschwinglich.
- Derzeit ist das Wohnen zur Miete aber auf Dauer teurer als der Erwerb einer eigenen Immobilie.
- Es braucht eine gute Durchmischung verschiedener Wohnformen – allenfalls sogar im gleichen Gebäude.